



Kanton Bern  
Canton de Berne

Bau- und Verkehrsdirektion  
Amt für Wasser und Abfall

Reiterstrasse 11, 3013 Bern  
+41 31 633 38 11  
info.awa@be.ch  
www.be.ch/awa

Amt für Gemeinden und Raumordnung	
MB	15. NOV. 2021
21/6577	MAF

Amt für Wasser und Abfall, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Beat Michel  
Nydegasse 11 / 13  
3011 Bern

Geschäfts-Nr. AWA 265462  
Geschäfts-Nr. Leitbehörde 2021.DIJ.6577

11. November 2021

## Fachbericht Wasser und Abfall

<b>Gemeinde</b>	Seftigen
<b>Gesuchsteller / Bauherrschaft</b>	Einwohnergemeinde Seftigen, 3662 Seftigen
<b>Standort</b>	Hohlenmatt
<b>Parzellen Nrn.</b>	1008 und 210
<b>Koordinaten</b>	2 607 785 / 1 182 320
<b>Vorhaben</b>	<b>Vorprüfung:</b> ZPP Nr. 3 Hohlenmatt mit Änderung Baureglement und Zonenplan
<b>Eingereichte Unterlagen</b>	Vorprüfungsdossier (digitale Daten)
<b>Schutzobjekt</b>	Gewässerschutzbereich üB
<b>Ansprechperson</b>	Grundstücksentwässerung Pürro Stefan +41 31 633 39 48

**Weitere  
Beurteilungsgrundlagen**

- Keine

## 1. Beurteilung des Vorhabens

- 1.1. Der Fachbericht bezieht sich auf die eingereichten Pläne und Unterlagen.
- 1.2. Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden.
- 1.3. Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden.
- 1.4. Die eingereichten Unterlagen/Pläne genügen nicht, um zu überprüfen ob die Liegenschaftsentwässerung den geltenden Richtlinien und Normen entspricht.
- 1.5. Mit dem Ausführungsprojekt ist ein entsprechendes Gewässerschutzgesuch mit Planunterlagen einzureichen.

## 2. Gebühren

Es werden keine Gebühren verrechnet.

Dienststelle Bewilligungen

visiert:

**AWA Amt für Wasser und Abfall**  
Siedlungswasserwirtschaft  
Grundstücksentwässerung

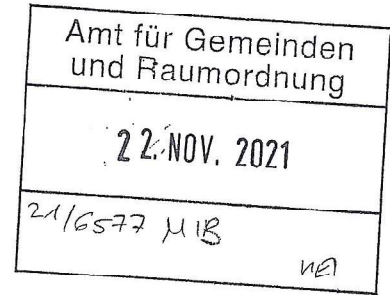
Andreas Rathgeb  
Co-Fachbereichsleiter



Bau- und Verkehrsdirektion  
Tiefbauamt  
Oberingenieurkreis II

Schermenweg 11, Pf.  
3001 Bern  
+41 31 636 50 50  
info.tbaoik2@be.ch  
www.be.ch/tba

Claudia Drexler  
+41 31 636 50 39  
claudia.drexler@be.ch



Oberingenieurkreis II, Schermenweg 11, Pf., 3001 Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung  
Herr Beat Michel  
Nydegasse 11/13  
3011 Bern

18. November 2021

Geschäfts-Nr. der Leitbehörde: 2021.DIJ.6577  
Interne Auftrags-Nr.: 21116  
Ablage: 2020.BVD.6625 / Dok: 2159970

## Fachbericht

---

Gemeinde	Seftigen
Gesuchstellerin	Gemeinde Seftigen
Vorhaben	ZPP Nr. 3 Hohlenmatt mit Änderung Baureglement und Zonenplan, Vorprüfung
Beurteilungsunterlagen	Verfahrensprogramm vom 11. Oktober 2021
Eingangsdatum	11. Oktober 2021

---

Für die uns zugestellten Unterlagen danken wir Ihnen. Wir beurteilen das Geschäft wie folgt:

### Kantonsstrasse / Erschliessung

- Der Anschluss an die Kantonsstrasse mit den erforderlichen Sichtbermen wurde bereits mit dem Oberingenieurkreis II vorbesprochen. Das Thema ist im Erläuterungsbericht korrekt wiedergegeben. Die genaue Lage der Ausfahrt und die Sichtbermen sind im nächsten Schritt in der ÜO zu präzisieren.
- Für die Fusswegerschliessung der geplanten Überbauung ist ein einseitiges schmales Trottoir entlang der Hohlenmattstrasse nötig. Als untergeordnete Anpassung gemäss Art. 24 SV ist die Anpassung Teil der ÜO. Dafür muss schon jetzt der Perimeter der ZPP über die Kantonsstrasse gezogen werden. Dies ist auch im Baureglement zu erwähnen (GV1).
- Die Hohlenmattstrasse ist nur 5 Meter breit, d.h. das neue Trottoir kann nicht innerhalb des aktuellen Strassenquerschnitts gebaut werden. Für den Bau des Trottoirs muss deshalb ein 2.0 Meter breiter Streifen Land innerhalb des-Perimeters zur Verfügung gestellt werden. Ein Hinweis darauf ist schon in die ZPP-Vorschriften aufzunehmen. Ausserdem ist der Strassenrand von 5 Metern ab

dem zukünftigen Strassenrand zu bemessen, auch dies sollte als Hinweis ins Baureglement aufgenommen werden.

- BR Art. 4 Abs. 4: «Es gelten folgende baupolizeiliche Masse: Abstand gegenüber der Perimetergrenze (anstatt Grenzabständen) mindestens 4.0 m». Hier ist zu ergänzen, dass die Abstände gegenüber der Strasse den gesetzlichen Strassenabständen entsprechen müssen (GV2).

#### Genehmigungsvorbehalte:

GV1: Die Erschliessung der ZPP bedingt untergeordnete Anpassungen an der Kantonsstrasse gemäss Art. 24 SV. Der Perimeter der ZPP muss über die Kantonsstrasse gezogen werden (Anpassungen Zonenplan und Baureglement).

GV2: Im BR fehlt der Hinweis auf Art. 80 SG. Ohne diesen Verweis würde gegenüber der Kantonsstrasse (= Perimetergrenze) nur ein Abstand von 4.0 m gelten.

#### Langsamverkehr

- Die Oberdorfstrasse zählt zum Basisnetz auf Kantonsstrasse und ist Teil der Velofreizeitroute Nr. 361.
- 2 Veloabstellplätze pro Wohnung erachten wir angesichts der Wohnungsgrössen als zu wenig. Die Minimalvorgaben der Bauverordnung sind so zwar erreicht, dennoch empfehlen wir, mehr Abstellplätze anzubieten.

#### Lärmschutz

- Das Gebiet Hohlenmatt ist gemäss Baureglement der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet und befindet sich im Einflussbereich der Kantonsstrasse Nr. 1263.
- Das Thema Lärmschutz wird in den Unterlagen bedauerlicherweise nicht abgehandelt.
- Wir weisen darauf hin, dass auf Stufe Baubewilligungsverfahren die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung nachzuweisen ist.

#### Wanderwege und historische Verkehrswege

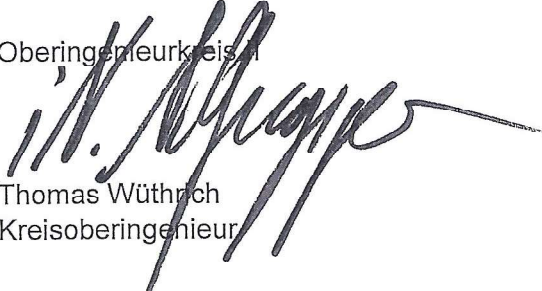
- Nicht betroffen.

#### Naturefahren (Hochwasser) und Wasserbau

- Nicht betroffen.

Freundliche Grüsse

Oberingenieurkreis



Thomas Wüthrich  
Kreisoberingenieur



Bau- und Verkehrsdirektion  
Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination

Reiterstrasse 11  
3013 Bern  
+41 31 633 37 11  
info.aoev@be.ch  
www.be.ch/aoev

Manon Giger / Deborah Bösch  
+41 31 633 37 28  
manon.giger@be.ch

AÖV, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung  
z. H. Beat Michel/Claudia Schmid  
Nydeggasse 11/13  
3011 Bern

Unsere Referenz: 2021.BVD.8313 / Dok: 2202033  
Ihre Referenz: 2021.DIJ.6577

22. November 2021

## Fachbericht öffentlicher Verkehr, Verkehrskoordination und Eisenbahnlärm

---

<b>Gemeinde</b>	Seftigen
<b>Gesuchsteller/ Bauherrschaft</b>	Gemeinde Seftigen
<b>Vorhaben</b>	ZPP mit Änderung Baureglement und Zonenplan Nr.3 Hohlenmatt
<b>Standort</b>	Hohlenmatt
<b>Unterlagen</b>	Dossier vom 06.09.2021
<b>Verfahren</b>	Vorprüfung

---

### Beurteilungsgrundlagen:

- Kantonale Bauverordnung (BauV) 721.1
  - Kantonaler Richtplan, Strategieteil B und Massnahmenblätter A\_01, A\_05 und B\_10
- 

## 1 Ausgangslage

Das Areal Nr. 3 «Hohlenmatt» liegt am oberen, nördlichen Siedlungsrand von Seftigen. Die nicht eingezonte Parzelle Nr. 1008 ist teilweise bebaut und umgeben von bebauten Parzellen. Die südlich daran angrenzende Parzelle Nr. 2010 ist ebenfalls bebaut. Beide Parzellen sind im gleichen Privateigentum und sollen für eine gemeinsame Wohnüberbauung zur Verfügung stehen. Das Projekt umfasst 14 Wohnungen, die als Mietwohnungen und Stockwerkeigentum für die lokale Bevölkerung konzipiert sind.

## 2 Öffentlicher Verkehr

Die Parzelle ist teilweise via Bahnhof Seftigen am öffentlichen Verkehr erschlossen (S4 und S44) mit der Erschliessungsgüteklasse (EGK) D. Der obere Teil gilt als nicht mit dem ÖV erschlossen. Mit der Festlegung eines Sektors für Hauseingänge im Zonenplan und einer entsprechenden Bestimmung zur Zone mit Planungspflicht im Baureglement (vgl. Art. 313 Abs. 5) wird sichergestellt, dass die Bauten und insbesondere deren oberirdischen Hauszugänge innerhalb des mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Bereichs liegen. Somit ist die Einzonung aus Sicht öffentlicher Verkehr zulässig.

## 3 Gesamtverkehr

Gemäss dem Erläuterungsbericht soll die Planung die Siedlungsentwicklung nach Innen unterstützen. Diese hat zum Ziel, sparsam mit dem Boden umzugehen, kurze Wege zu fördern und somit für attraktive Rahmenbedingungen für die Nutzung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs zu sorgen. Laut der kantonalen Verfassung (Art. 34) sorgen Kanton und Gemeinden für eine sichere, wirtschaftliche, umweltgerechte und energiesparende Verkehrsordnung. Sie fördern den öffentlichen Verkehr und das Umsteigen auf umweltfreundliche Verkehrsmittel. Mit den grundeigentümergehörigen Planungen leisten die kommunalen Behörden einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der kantonalen Gesamtmobilitätstrategie.

Wie im oberen Abschnitt erwähnt, befindet sich die Parzelle am Rand des mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebiets. Umso mehr ist die Anbindung zum Bahnhof optimal zu gestalten, insbesondere zu Fuss und mit dem Velo. Zudem liegt Seftigen in E-Bike-Distanz zum Zentrum Thun. Bestimmungen im Baureglement können dies weiter unterstützen.

Sichere und befahrbare Fuss- und Velowege, insbesondere Richtung Bahnhof, sollten auf der Parzelle dank einer Ergänzung im Baureglement sichergestellt werden (ohne Stufen, also auch für Kinderwagen, Rollstühle und Rollator brauchbar). Zudem scheinen dem AÖV die auf Seite 25 vom Erläuterungsbericht erwähnte bauliche Verlängerung des Gehwegs sowie die Temporeduktion ab der Abzweigung Rebzelg auf der Oberdorfstrasse in Richtung Hohlenmatt wichtig, um eine sichere und attraktive Erschliessung zum Bahnhof Seftigen zu garantieren.

Die im Erläuterungsbericht erwähnten zwei Veloabstellplätze pro Wohnung entsprechen dem Art. 52c Ziff. 1 der kantonalen Bauverordnung. Sie sollten auch im Baureglement erwähnt werden. Mindestens die Hälfte davon ist gemäss demselben Artikel Ziff. 2 zu überdachen und in unmittelbarer Nähe zu den Wohnungseingängen anzubringen. Zudem empfiehlt das AÖV, den Bau von Ladestationen für E-Bikes und E-Autos bei den Abstellanlagen im Baureglement vorzusehen.

Die im Erläuterungsbericht (S. 10) genannte Anzahl an 25 Motorfahrzeugplätzen für Bewohner und Besucher, die sich an der oberen Brandbreite der erlaubten Parkplatzzahl gemäss Art. 51 Ziff. 2 orientiert, ist im Baureglement nicht erwähnt.

## 4 Eisenbahnlärm

Keine Bemerkungen.

## 5 Antrag

Aus Sicht des öffentlichen Verkehrs und der Verkehrskoordination wird dem Vorhaben zugestimmt, sofern die folgenden Genehmigungsvorbehalte und Hinweise im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

5.1 Genehmigungsvorbehalte

keine

5.2 Hinweise

- 1) Das AÖV empfiehlt, im Baureglement die gute Erschliessung der einzelne Gebäude Richtung Bahnhofs durch befahrbare Fuss- und Velowege auf der Parzelle sicherzustellen (auch für Kinderwagen, Rollstühle und Rollator sehr hilfreich).
- 2) Das AÖV empfiehlt, die geplante Bandbreite von Velo- und Autoabstellplätzen im Baureglement mit Verweis auf die entsprechenden Artikel aus der Bauverordnung festzuhalten. Es erachtet zudem Angaben zur Überdachung der Veloabstellplätze und zum Anschluss für E-Bikes und E-Autos im Baureglement als prüfenswert.

**6 Gebühren**

Es werden keine Gebühren erhoben.

Freundliche Grüsse

Amt für öffentlichen Verkehr  
und Verkehrskoordination



Manon Giger  
Wissenschaftliche Mitarbeiterin

Kopie intern: Re



03. JAN. 2022

21/6577 LIS

POF

Kantonale Kommission zur Pflege der  
Orts- und Landschaftsbilder OLK  
Sekretariat OLK

Nydeggasse 11/13  
3011 Bern  
+41 31 633 77 70  
olk@be.ch  
www.be.ch/agr

OLK-Sekretariat-Nr.: 2021.DIJ.8166 20.12.2021  
OLK-Nr.: 2021.DIJ.8167

**Seftigen: OLK Geschäft 2021.DIJ.8167 Abt. O+R:  
Änderung ZPP Nr. 3 Hohlenmatt mit Änderung Baureglement und Zonenplan, Phase Vorprüfung**

## 1. Grundlagen

Berichten und Zonenplanänderungen vom Gesamtdossier  
Baurechtliche Grundordnung, Richtplanung, Erläuterungen und ergänzende Unterlagen  
zum Richtplan, revidiertes Baureglement und Änderungen vom Zonenplan  
Plan ZPP Nr. 3 Hohlenmatt 1:1000 aus Mitwirkung vom 06.09.2021  
Revidiertes Baureglement bez. Art 104 und Art 314, ZPP Nr. 3 Hohlenmatt, 06.09.2021 Vorprüfung  
Erläuterungsbericht zu ZPP Nr. 3 Hohlenmatt vom 06.09.2021 Vorprüfung  
Überbauungskonzept Hohlenmatt vom 21.7.2021 mit zugehörigen Planbeilagen  
Berichte und Protokoll der öffentlichen Mitwirkung vom 06.09.2021  
Empfehlungen der kommunalen Fachberatung zum Überbauungskonzept vom 06.08.2021  
OLK Bericht vom 01.07.2020  
Begehung einer OLK-Delegation, 26.05.2020  
OLK-Fotos, 26.05.2020

## 2. Ausstandspflicht

Urs Fischer

## 3. Fragestellung

Sind die ZPP Vorschriften zum neuen Überbauungskonzept bezüglich der Ortsverträglichkeit  
und der Thematik vom Siedlungsrand aus Sicht OLK ausreichend definiert.

## 4. Beschreibung

Die OLK hat mit der Stellungnahme vom 1.7.2020 bereits eine positive Stellungnahme abgegeben. Das überarbeitete Projekt sieht vor, die Ausnützung auf der Parzelle zu reduzieren (vormals 0,8, neu 0,6 GFZo). Die vier Mehrfamilienhäusern werden neu in zwei unterschiedliche Paare gestaltet. Die zwei vorderen 2-geschossigen Gebäude mit Sockelgeschoss und Attika nehmen klaren Bezug zur Strasse. Die zwei im zentralen Bereich der Parzelle liegenden zweigeschossigen Bauten mit Sockelgeschoss nehmen mit ihre freien Stellung Bezug zum Grünraum und zur vorhandenen Siedlungsmorphologie.



Die Ortszufahrt aus Richtung Noflen ist ortsbildprägend und wird mit ortstypischen Wiesenböschungen im Projekt ansprechend vorgesehen. Generell werden die Baukörper sanft in die Topographie eingebettet, damit die Landschaft durch die Siedlung fließen kann. Die Streuobstwiesen lehnen an die ehemalige Hostet an und leisten einen Beitrag zur selbstverständlichen Verzahnung der Siedlung und umgebenden Landschaft.

#### **5. Beurteilung**

Das verdichtete Überbauungskonzept wird als qualitativ erachtet. Die Ortsverträglichkeit bezüglich der Gebäudevolumen und deren präzise Setzung sind Teile der Integrationsmerkmale.

Durch die sanfte Modellierung in der Umgebung wird die Topographie wenig verändert, was zur Verträglichkeit der Baustrukturen am Siedlungsrand führt.

Durch die Exposition der Bauten in der Landschaft sollte bei der Fassadengestaltung auf eine zurückhaltende Fernwirkung geachtet werden. Grelle und reflektierende Material- und Farben an den Fassaden sind zu vermeiden. Die optisch zurückhaltende Art der Gestaltung von Flachdächern ist in dieser Lage besondere Sorgfalt geboten. So tragen die gestalterischen Aspekte der Brüstungen, Dachabschlüsse, Feinheit vom Dachrand etc. massgeblich zur guten Integration dieser Baukörper bei.

Die kommunale Fachberatung sollte bis zur Realisierung die Projektentwicklung im Rahmen einer Qualitätssicherung begleiten.

#### **6. Antrag**

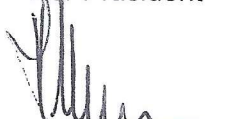
Die OLK Gruppe Oberland stimmt der vorliegenden ZPP 3 «Hohenmatt» aus Sicht der Orts- und Landschaftsverträglichkeit unter Berücksichtigung der obgenannten gestalterischen Anforderungen zu.

Die weitere Qualitätssicherung der Planung übernimmt die kommunale Fachberatung.

#### **7. Weitere Bemerkungen**

Allfällige weiteren Schritte werden von der gestalterischen Fachberatung im Verfahren begleitet.

Für die OLK-Gruppe Oberland  
Der Präsident



Martin Althaus